PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE-HIVER 2005

Un début d'année qui confirme les prévisions

✓ Les résultats observés pour la période de janvier à juin corroborent nos prévisions faites en début d'année : le marché de la revente demeure dynamique alors que les mises en chantier diminuent en raison d'un ralentissement de la production d'appartements destinés au marché locatif et à celui des copropriétés. La progression du prix des maisons existantes devrait atteindre la cible fixée en début d'année, soit 12 % pour 2005.

✓ Diverses informations recueillies par l'entremise des journaux, des contacts avec les intervenants et des déplacements dans la région indiquent que, comme prévu en début d'année, les logements locatifs inoccupés continuent à se faire rares, même si le marché se détend légèrement.

Le climat économique continuera de faciliter l'acquisition d'une maison, neuve ou existante

✓ Les facteurs fondamentaux qui sous-tendent la décision d'achat demeureront favorables au cours de la période visée par les prévisions. L'emploi a progressé l'an dernier dans la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke (2175 emplois) et continuera de le faire en 2005 et en 2006, bien qu'à un rythme moindre. Les effets du ralentissement de la création d'emplois se feront sentir vers la fin de l'an prochain, puisque l'emploi a un effet retardé sur l'habitation. La prospérité économique actuelle contribue également à stimuler l'achat de propriétés par suite de la progression des revenus qu'elle génère.

SOMMAIRE

1 Un début d'année qui confirme les prévisions

1 Le climat économique continuera de faciliter l'acquisition d'une maison, neuve ou existante

3 La construction d'appartements amorce un déclin

4 Résumé des prévisions

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

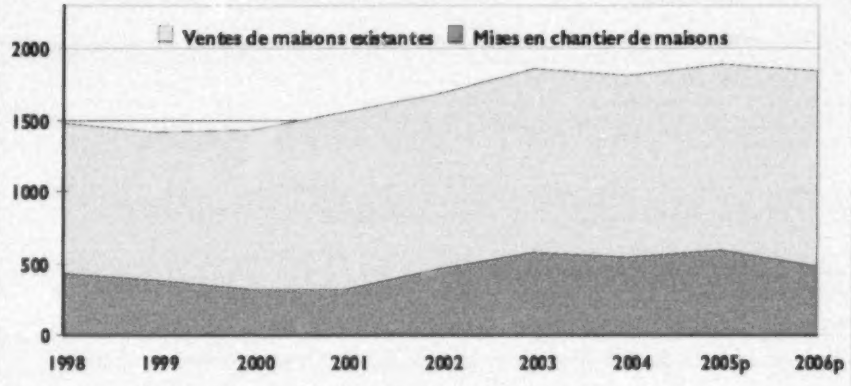
✓ La rareté des logements locatifs inoccupés (228 en octobre 2004) contribue aussi au maintien du climat favorable à l'achat d'une résidence. Ce résultat est amplifié par le fait qu'environ le tiers des logements vacants commandent un loyer élevé, qui s'apparente à un paiement hypothécaire moyen.

✓ Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner environ 25 centièmes de point, cette année, et autour de 50 centièmes, l'an prochain. On prévoit qu'en 2005 et en 2006, les taux affichés pour les prêts hypothécaires de trois ans et de cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,25-6,25% et 5,5-6,5 %. Parmi les taux hypothécaires à taux fixe, ceux d'une durée de 5 ans sont les plus populaires.

✓ La lente montée des taux hypothécaires permettra un ajustement plus graduel à la forte augmentation du prix des maisons, qu'elles soient neuves ou existantes. La flexibilité sans cesse grandissante du crédit et l'apparition de nouveaux produits, facilite aussi l'adaptation. On peut également penser que les dons des parents aux enfants et les héritages feront aussi partie des facteurs d'ajustement.

✓ L'affaiblissement de la confiance des consommateurs et l'accroissement des faillites au Québec nuisent au climat généralement favorable à l'achat d'une maison, de façon encore timide cependant. L'incidence négative de la baisse de confiance devrait donc se limiter aux habitations haut de gamme, premier segment généralement touché par un renversement de la tendance, car ce type d'achat découle d'un désir d'acheter, et non d'un besoin. Certains agents immobiliers ont déjà remarqué un allongement des délais pour les propriétés de plus de 250 000 $. Le fait que les 45 ans et plus aient fortement profité de la création d'emplois au cours des dernières années est un autre facteur qui assurera un ralentissement en douceur dans le segment haut de gamme.

La demande de maisons demeurera élevée
RMR de Sherbrooke

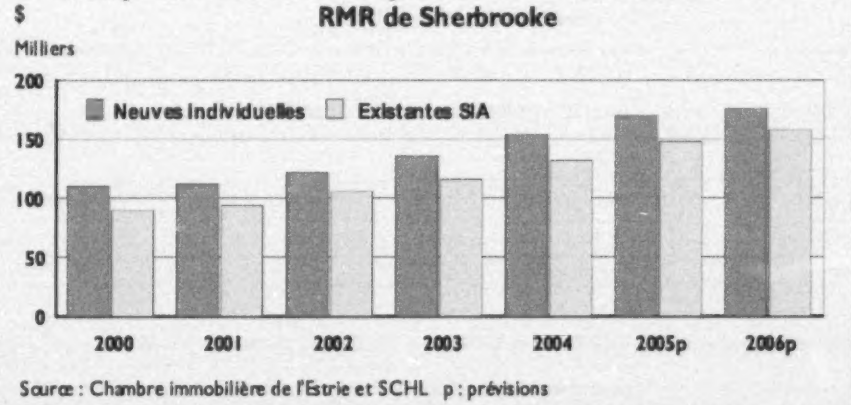


Source : Chambre immobilière de l'Estrie et SCHL p: prévisions

✓ Les ventes S.I.A.® de maisons existantes progresseront légèrement en 2005 et en 2006. Après avoir atteint le chiffre de 1 264, en 2004, elles s'établiront à 1300, en 2005, et à 1 350, l'année suivante. Ainsi, en 2006, les ventes de maisons existantes sortiront de la fourchette des 1 200 à 1 300 unités, où elles se trouvaient depuis quatre ans en raison de l'offre limitée de maisons à vendre. Ce résultat suppose donc que l'offre augmentera au cours des prochains mois, ce qui permettra un léger accroissement des ventes et un ralentissement de la progression des prix en 2006.

✓ Le prix moyen des maisons existantes augmentera de 12 %, en 2005, puis de 6%, en 2006, ce qui portera le prix moyen à 158 700 $. Comme le ratio vendeurs/acheteur demeurera serré (de 4 à 5 pour 1), seul un choc important, indiscernable pour le moment, pourrait faire en

Le prix des maisons n'a pas encore atteint un sommet
RMR de Sherbrooke



Source : Chambre immobilière de l'Estrie et SCHL p : prévisions

sorte que la hausse de prix soit inférieure à 6 % l'an prochain. Au moment de mettre sous presse, l'augmentation importante du prix du pétrole et ses répercussions prévues sur l'inflation et le budget des consommateurs, ne constituent pas un facteur suffisant pour modifier cette prévision, bien que l'on sache que certains ménages sont passablement endettés.

✓ On notera une faible progression des mises en chantier en propriété absolue (pour la plupart des maisons) en 2005 : 571, en 2004, contre 600, cette année, en raison du climat économique et financier qui demeurera favorable à l'accession à la propriété. En 2006, la production de maisons fléchira pour atteindre 500 unités. Le ralentissement dans la création d'emplois entre 2004 et 2005, de même que la diminution de l'abordabilité, feront que moins de ménages procéderont à l'acquisition d'une première résidence, ce qui se traduira en bout de ligne par une diminution de la demande pour les maisons neuves. Bien qu'il s'agisse d'une baisse d'activité, il faut préciser qu'au cours des 25 dernières années, 450 maisons ont levé de terre en moyenne, chaque année. En 2006, la production continuera donc à surpasser le niveau moyen d'activité. La valeur des maisons neuves sera supérieure de 15 000$ à celle observée l'an dernier, ce qui portera le prix moyen des maisons individuelles neuves à 171 000 $.

La construction d'appartements amorce un déclin

✓ Comme la performance du marché du travail influence la destination des immigrants (avec un certain délai), l'arrivée de ceux-ci devrait se maintenir durant la période visée par les prévisions, parce que la création d'emplois demeurera positive en dépit d'un ralentissement. On estime que 74 % des nouveaux immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée. L'immigration demeurera donc le moteur principal de la nouvelle demande de logements locatifs.

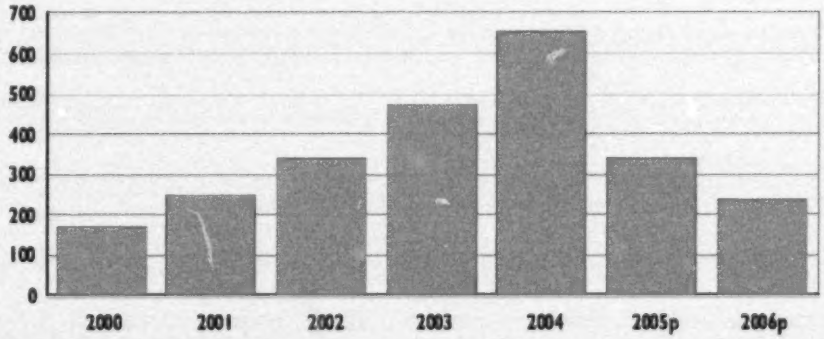
✓ La migration d'une centaine de personnes de 65 ans et plus des régions rurales vers Sherbrooke, chaque année, et l'amélioration récente de l'emploi chez les 15-24 ans contribueront également à soutenir la demande de logements locatifs.

✓ L'enquête sur le marché locatif réalisée en octobre 2004 a permis de constater que le taux d'inoccupation a augmenté dans les immeubles récents (4%) et dans les logements de 700 $ et plus (6 %) par suite de l'augmentation rapide de la construction d'appartements depuis 2002, et ce, dans un contexte où les coûts de construction sont élevés. La production amorcera donc un déclin en 2005. De 655 unités locatives, en 2004, ce chiffre passera à 340, en 2005, et à 240, en 2006. Le ralentissement est légèrement plus accentué que ce que nous prévoyions en début d'année.

✓ Malgré l'arrivée de plusieurs nouveaux appartements, mis en chantier l'an dernier, et la force de l'accession à la propriété, l'augmentation du taux d'inoccupation global sera limitée (de 0,9 % à 1,4 %) en raison de la vigueur de la demande de logements locatifs. Puisque la production ralentit cette année, le taux d'inoccupation devrait se replier légèrement, en 2006, pour atteindre 1,2 %.

✓ La production d'appartements en copropriété a été vigoureuse l'an dernier dans la région, et 129 unités ont levé de terre : du jamais vu. Entre les baby-boomers qui vieillissent, les modes de vie qui varient, l'augmentation du prix de l'immobilier et la hausse des coûts de construction, les copropriétés ont réussi à accroître leur part de marché. Mais ce créneau étant limité à Sherbrooke, la production ralentira pour s'établir à 60 unités, en 2005, et à 30, en 2006.

Les mises en chantier d'unités locatives déclinent rapidement
RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p : prévisions

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke
Automne-hiver 2005

	2004	2005p	Var.(%)	2006p	Var.(%)
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]					
Ventes S.I.A.®	1 264	1 300	3 %	1 350	4 %
Prix S.I.A.® moyen ($)	133 700	149 700	12 %	158 700	6 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 355	1 000	-26 %	770	-23 %
Propriété absolue	571	600	5 %	500	-17 %
Locatif	655	340	-48 %	240	-29 %
Copropriété	129	60	-53 %	30	-63 %
Prix moyen ($)					
Maisons individuelles	156 000	171 000	10 %	176 000	3 %
MARCHÉ LOCATIF (%)					
Taux d'inoccupation (octobre)	0,9	1,4	n.d.	1,2	n.d.
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	495	510	3 %	525	3 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	5,7	5,6	n.d.	6,0	n.d.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	n.d.	6,5	n.d.
Niveau d'emploi	81 825	82 825	1 %	83 525	1 %
Croissance de l'emploi (nombre)	2 175	1 000	n.d.	700	n.d.

p : prévisions SCHL
Sources : SCHL et Statistique Canada

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Sherbrooke, *veuillez communiquer avec notre :*

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.